権利床に関する概要書

1. 建築物の位置

2. 建築物の概要

3. 権利者取得床の規模･用途･位置
   (1)権利者取得床の規模･用途
   (2)各階用途及び戸数
   (3)住宅タイプ別戸数
   (4)権利床等位置図････別紙２－②

4. 主な標準仕上げ･仕様表
   ⑴ 共用部分、住宅専有部分、店舗専有部分及び事務所専有部分

5. 権利者との確認事項
   ⑴ 住宅部分
   ⑵ 店舗･事務所部分

6. 設計･施工にあたっての尊守事項

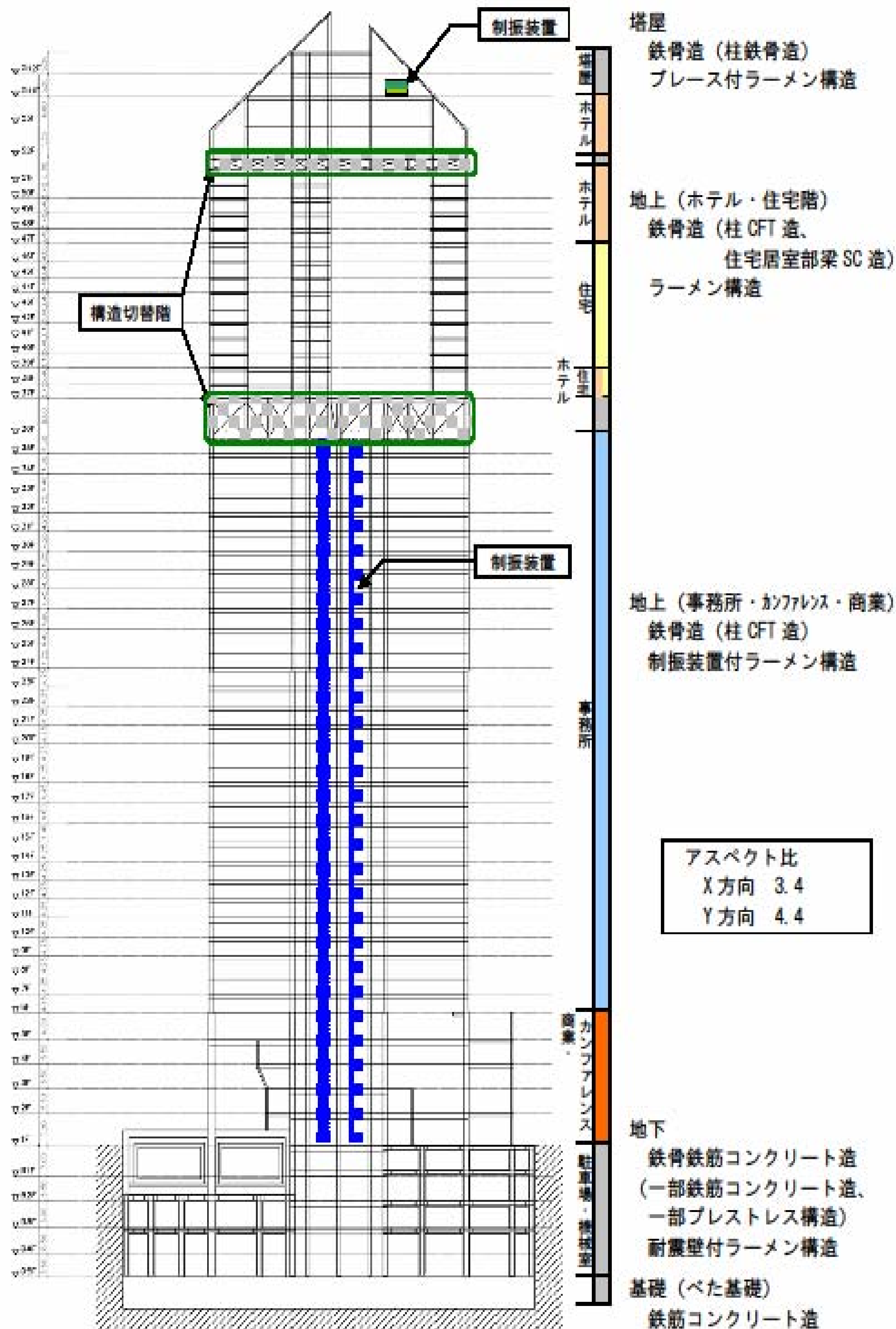
１．建築物の位置

港区新橋虎ノ門一丁目地内



２．建築物の概要

	Ⅲ街区Ⅲ－1
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上５３階、地下５階、塔屋２階
最高高さ	247m
敷地面積	17,068．95 ㎡
建築面積	8,926．13 ㎡
延床面積	252,992．53 ㎡
住宅専有面積	15,713.69 ㎡
店舗専有面積	3,595.35 ㎡
事務所専有面積	99,731.31 ㎡
区画数	住宅 202 区画、店舗 15 区画、 事務所 74 区画、
駐車台数	544 台（身障者用台を含む）
駐輪台数	395 台


制振装置
構造切替階
制振装置
塔屋
ホテル
ホテル
住宅
ホテル
住宅
事務所
商業・
カンファレンス
駐車場・機械室
塔屋
鉄骨造（柱鉄骨造）
ブレース付ラーメン構造
地上（ホテル・住宅階）
鉄骨造（柱 CFT 造、
住宅居室部梁 SC 造）
ラーメン構造
地上（事務所・ｶﾝﾌｧﾚﾝｽ・商業）
鉄骨造（柱 CFT 造）
制振装置付ラーメン構造
アスペクト比
X 方向 3.4
Y 方向 4.4
地下
鉄骨鉄筋コンクリート造
（一部鉄筋コンクリート造、
一部プレストレス構造）
耐震壁付ラーメン構造
基礎（べた基礎）
鉄筋コンクリート造

構造概要図（軸組図）

３．権利者取得床の規模・用途・位置

（１）権利者取得床の規模・用途

・施設建築物の全体の専有面積割合

専有部分 床面積合計	権利床等専有部分 床面積合計	権利床等専有部分 床面積割合
186,691.42 ㎡	55,066.42 ㎡	29.49%

⑵ 各階用途及び戸数

用途	階	室番号	区画数	権利床	保留床	
ホテル	PH1	4701	1	0	1	機械室
	53					客室
	52					フロント、ロビー
	47～51					客室
	39～46					住宅ｹｰﾀﾘﾝｸﾞ用EV、EVﾎｰﾙ
	37					フィットネス
	36					バックヤード
	B3･1･4･5					ｴﾝﾄﾗﾝｽ、EV
	1	104 ～ 105	2	0	2	倉庫、ベルボーイ控室
ホテル 計			3	0	2	
住宅	46	4601 ～ 4620	20	2	18	
	45	4501 ～ 4519	19	2	17	
	44	4401 ～ 4419	19	3	16	
	43	4301 ～ 4319	19	2	17	
	42	4201 ～ 4219	19	2	17	
	41	4101 ～ 4125	25	5	20	
	40	4001 ～ 4025	25	2	23	
	39	3901 ～ 3925	25	3	22	
	38	3801 ～ 3817	17	5	12	
	37	3701 ～ 3714	14	3	11	
住宅 計			202	29	173	
事務所	28～35	2801	1	ー	ー	
	35	3501 ～ 3503	3	ー	ー	共有床（大区画）
	34	3401 ～ 3402	2	ー	ー	共有床（小区画）
	33	3301 ～ 3302	2	ー	ー	〃
	32	3201	1	ー	ー	〃
	31	3101	1	ー	ー	〃
	30	3001	1	ー	ー	〃
	29	2901	1	ー	ー	〃
	28	2802	1	ー	ー	〃

事務所	２７	2701	1	0	1	
	２６	2601	1	0	1	
	２５	2501　～　2502	2	0	2	
	２４	2401	1	1	0	
	２３	2301　～　2304	4	2	2	
	２２	2201　～　2204	4	2	2	
	２１	2101　～　2104	4	2	2	
	２０	2001　～　2002	2	1	1	
	１９	1901	1	1	0	
	１８	1801　～　1807	7	5	2	
	１７	1701	1	1	0	
	１６	1601	1	1	0	
	１５	1501	1	1	0	
	１４	1401	1	1	0	
	１３	1301	1	1	0	
	１２	1201	1	1	0	
	１１	1101	1	1	0	
	１０	1001	1	1	0	
	9	901　～　904	4	2	2	
	8	801　～　803	3	3	0	
	7	701　～　710	１０	6	4	
	6	601　～　608	8	6	2	
	Ｂ５	Ｂ501	1	1	0	
事務所　計			７４	４０	２１	共有床１３
店舗	4	401　～　402	2	1	1	
	3	301　～　306	6	2	4	
	2	201　～　205	5	3	2	
	1	101　～　102	2	0	2	
店舗　計			１５	6	9	
ｶﾝﾌｧﾚﾝｽ	6	４０３	1	0	1	同時通訳ブース、映写室等
	４・５					ｶﾝﾌｧﾚﾝｽﾙｰﾑ
	２・３					ｴｽｶﾚｰﾀ
ｶﾝﾌｧﾚﾝｽ　計			1	0	1	
駐車場	Ｂ１	B101　　B102	2	0	2	
	Ｂ２	B201	1	0	1	
	Ｂ４～１	103	1	0	1	
駐車場　計			4	0	4	
総合計			２９９	７３	２１１	

(3) 住宅タイプ別戸数

タイプ	計画戸数	権利床	保留床
40㎡台	1	1	0
50㎡台	104	12	92
60㎡台	11	5	6
70㎡台	20	4	16
80㎡台	14	2	12
100㎡台	41	5	36
200㎡台	9	0	9
ﾋﾞｼﾞﾈｽｾﾝﾀｰ・会議室	2	0	2
合計	202	29	173

4. 主な標準仕上げ･仕様表

(1) 共用部分、住宅専有部分 、店舗専有部分及び事務所専有部分

仕上げ･仕様表

1) 外部仕上げ表

1	外構舗装	カーテンウォール･フッ素樹脂塗装 花崗岩乾式張り	
2	屋根	アスファルト防水･断熱材ポリスチレンフォーム	庇:アルミカットパネルフッ素樹脂塗装･アワセガラス(一部開閉)･太陽光パネル
3	外壁	磁器タイル貼及び一部吹付けタイル	

2) 内部仕上げ表

業務	専用部	床	OA フロアー ･タイルカーペット	特殊階 OA フロアー (h:300)
		壁	業務	
		天井材	システム天井	
	共用部	床	大理石･タイルカーペット	
		壁	大理石乾式張り･アルミカットパネル･一部光壁 塩ビシート張り	
		天井材	アルミカットパネル･光天井(ロビーの一部)･EP 塗装	一部折上げ天井
住宅	専用部	床	二重床･フローリング(遮音床)	玄関等床:大理石
		壁	ビニルクロス･磁器質タイル	一部天然木練り付け
		天井材	ビニルクロス	一部折上げ天井
	共用部	床	タイルカーペット	エントランス等床及び壁:大理石乾式張り
		壁	ビニルクロス･EP 塗装	
		天井材	アルミカットパネル･光天井(ロビーの一部)･EP 塗装	一部折上げ天井
ホテル	専用部	床	カーペット	
		壁	ビニルクロス	
		天井材	EP 塗装	一部折上げ天井
	共用部	床	大理石･タイルカーペット	
		壁	大理石乾式張り･EP 塗装	
		天井材	EP 塗装	一部折上げ天井
商業	専用部	床	コンクリート打ち放し	内装工事は別途
		壁	コンクリート打ち放し	
		天井材	コンクリート打ち放し	
	共用部	床	大理石･タイルカーペット･フローリング	
		壁	大理石乾式張り	
		天井材	EP 塗装	一部多彩模様塗装
カンファレンス	専用部	床	OA フロアー ･タイルカーペット	
		壁	友孔合板･OS 塗装	
		天井材	EP 塗装	一部折上げ天井
	共用部	床	大理石･タイルカーペット	

		壁	GB、EP 塗装･大理石乾式張り	吸音壁
		天井材	岩綿吸音板･GB、EP 塗装･友孔合板･OS 塗装	一部折上げ天井

E．設備仕様(全体共用部)

1	電源設備	66kV ループ受電方式 共用幹線：特別高圧受変電設備より高圧 (6.6KV) 変電設備に供給 住宅幹線：東電借室方式とし、引込み開閉器盤より各戸へ供給	
2	非常用発電機	キュービクル式ガスタービン発電機 (消防設備･非常用エレベーター･排煙機･非常用コンセント･防災センター用等の予備電源用及びポンプ等の保安電力用)	
3	電源幹線設備	ケーブルラック＋EM-CET ケーブル　他 負荷別、用途別の系統	
4	電灯コンセント設備	共用分電盤を設置 共用部各所に照明器具を設置 メンテナンス用コンセント等を設置	
5	防災設備	自動火災報知設備･非常用照明 (電池内蔵型) ､誘導灯･非常放送設備･雷保護設備･航空障害灯･非常用コンセント･機械排煙設備 (必要に応じて) 直流電源設備･無停電電源設備	
6	電話設備	地下5階 MDF 室まで引込み、以降、各所 IDF まで幹線ケーブルを配線	
7	テレビ共聴設備	屋上にアンテナ (FM、BS、CS) 設置 CATV 引込みルート及び衛星通信設備用基礎を確保	
8	防犯設備	非接触 IC カード等を利用した入退出管理･機械警備システムの利用等 24 時間管理を行う。	
9	監視カメラ設備	必要な箇所 (エントランスホール･駐車場･駐輪場ほか) に監視カメラを設置し、防災センターにて監視･記録映像の保存を行う。	
10	緊急離発着場設備	屋上に設置される緊急離発着場に必要な照明設備を設ける。	
10	車路管制設備	ゲート等を設け、24時間利用可能とする。駐車管制システムは運用主体が分かれることを前提にシステムを構築する。	
10	給水設備	上水、中水の2管式とし、敷地周辺の各本管より引込み 各所に高置水槽設置し、加圧ポンプにて必要な箇所に給水する。	
11	給湯設備	必要な箇所に単独の電気貯湯式温水器又は電気貯湯式湯沸器を設置	
12	排水設備	屋内配水は、(汚水･雑排水･空調ドレン排水･厨房排水･雨水) 分流方式とし、屋外排水は屋外枡で合流し、下水道本管に放流 大量排水規制として、汚水貯留層を設置し、夜間放流を行う。	
13	ガス設備	敷地周辺の中圧及び低圧ガス本管より引込む。 必要な安全装置を設置する。	
14	消火設備	共同住宅･事務所及びホテルからなる複合用途建築物となるため、法令に準拠した消火設備を設置する。	
	雨水利用設備	雨水処理設備を設け、有効利用を図る。 雨水利用槽をから下水道管へ排水する。(湧水蒼又は雨水流出抑制槽を併設)	
15	空調設備	中央熱源方式とする。電気系熱源機器･蓄熱システム･ガス系熱源機器のベストミックス方式とし、深夜電力の利用等省エネルギー化を図る。	店舗内は別途工事 (分岐まで)
16	換気設備	建物内で発生する、臭気･熱･粉塵とうの汚染要因を除去し、室内環境の維持を図る。第1種･第3種換気を適応し、必要に応じ換気ファン等を設置する。	厨房用フード等はテナント工事
	排煙設備	法令に基づき設置する。 駐車場、低層、事務所及び住宅･ホテル共用と系統ごとに分類し、機械排煙方式とする。	
18	昇降機設備	業務用、住宅用，ホテル用。商業施設用、カンファレンス用と各施設系統ごとに必要な台数のエレベータを設置する。 全体用として、非常用エレベータを2基設置する。	
19	機械式駐車設備	平面駐車場及び機械式2段駐車設備 (２００台) を設置する。	CO2 センサ等を用い、換気設備の省エネを図る
20	中央監視設備	防災センターで受変電設備･発電設備･動力設備等の設備機器類及び防災設備を一元化して監視制御し、管理業務の省力化･効率化及びエネルギー使用量の抑制を図る。	

５．権利者との確認事項

（１）住宅部分について

①住戸内の間取りについては「住宅プランセレクト (メニュープラン) 」として実施設計を行っている間に数種類のなかから無償にて選択できるようにすること。

② 床、壁、扉等の内装の色調については「カラーセレクト」として実施設計終了後に数種類の色調から無

償にて選択できるようにすること。

③ キッチンカウンターの高さおよび洗面台の高さについては「高さセレクト」として実施設計終了後に数種類の高さから無償にて選択できるようにすること。

④ 標準仕様以外については「オプションセレクト」として実施設計終了後に有償にて選択できるようにすること。なお、このオプションセレクトの施工は、乙工事となる。

＊上記①については、権利者に提示する前に東京都と協議し、了解を得ること。

＊上記④による有償内容については、事前に東京都と協議し、了解を得てから対応すること。

（２）店舗・事務所部分について

① 標準仕様以外については「オプションセレクト」として実施設計終了後に有償にて選択できるようにすること。なお、このオプションセレクトの施工は、乙工事となる。

＊上記①による有償内容については、事前に東京都と協議し、了解を得てから対応すること。

６．設計・施工にあたっての遵守事項

① 参考図に示す使用・性能等を満たすとともに、各種法令等に適合すること。

② 仕上げ、仕様等の特記が無い箇所は、類似室等に準ずること。

③ 権利者が行う丙工事については、同時竣工となるように調整、協力をすること。

④ 維持管理の省エネルギー化リサイクル性を考慮すること。

⑤ 使用した建材及び機器について、メーカー名、商品名、試験成績表、取扱説明書等を整理したリスト及び竣工図書、竣工写真、協力業者リスト等、並びに確認申請書その他各種官公庁への提出書類、検査証等の写しを東京都へ提出すること。

⑥ 揮発性有機化合物の室内濃度を第三者に委託のうえ測定し、厚生労働省が定める指針以下であることを確認し、東京都へ報告すること。

⑦ 設計に際し、別途に示す外部騒音予測値に基づき、居室内部における等価騒音レベルが４０dB ⑷ 以下となるように計画すること。なお、竣工時には騒音測定を行い、所定の遮音性能が確保されていることを確認し、東京都へ報告すること。

⑧ 工事完了後は、施設の取扱い及び機器の運転について、管理組合等に対し、実務運転指導を行うこと。

⑨ 「施設建築物におけるヒートアイランド対策への配慮事項」に基づきヒートアイランド対策に積極的に取り組むこと。

⑩ 施設建築物の施工に際しては、東京都建設局施工の環状二号線工事と調整を